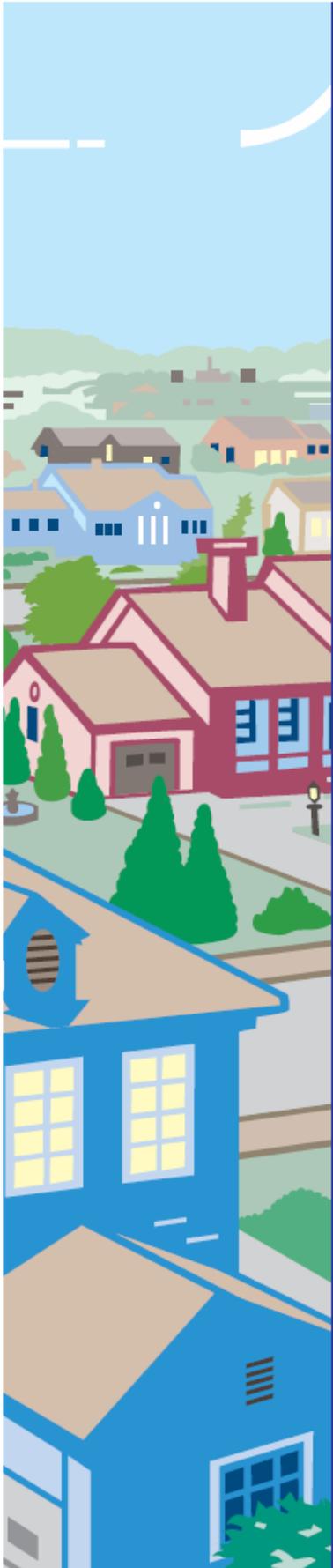




**La Alianza de Estrategias de Viviendas  
Módicas para la Comunidad  
(CAHSA, su sigla en inglés)**

Resumen de las  
misiones,  
las  
recomendaciones y  
los temas de los  
Comités de la  
CAHSA

Noviembre de 2006



## Información sobre la Alianza de Estrategias de Viviendas Módicas para la Comunidad

La Alianza de Estrategias de Viviendas Módicas para la Comunidad (CAHSA, por su sigla en inglés) fue establecida el 9 de mayo de 2006 por la Junta de Comisionados del Condado de Miami-Dade (R-558-06), con el objetivo de ayudar a abordar la crisis de viviendas en el Condado de Miami-Dade. A la CAHSA se le encomendaron los siguientes deberes, funciones y responsabilidades:

- Identificar los procesos y procedimientos para recabar datos necesarios para evaluar la crisis de viviendas en el Condado de Miami-Dade.
- Establecer métodos para obtener aportes sobre las necesidades y las prioridades de la comunidad, en forma de reuniones públicas, grupos focales y la celebración de reuniones de cuadros de expertos ad hoc, entre otras.
- Crear soluciones que deben incluir la recomendación de legislación adicional y la aplicación de la legislación existente.
- Formular métodos para informar al público sobre las oportunidades de provisión de fondos y financiamiento disponibles, oportunidades para el alquiler y la propiedad de viviendas mediante un programa ampliado de información y educación pública del consumidor.
- Planificar y poner en efecto la convocatoria a una Cumbre de Vivienda del Condado de Miami-Dade con el propósito de determinar el curso que se seguirá en la formulación de programas y políticas para el condado en el proceso de establecimiento de una estrategia integral para viviendas de precio módico.
- Ofrecer orientación para el establecimiento de un centro integrado de información sobre viviendas en el Condado de Miami-Dade.
- Actuar en capacidad asesora a la Junta de Comisionados del Condado de Miami-Dade y al Alcalde del Condado de Miami-Dade así como a otras entidades públicas y gubernamentales con respecto a las cuestiones de viviendas módicas.

Los miembros del Grupo de Trabajo de CAHSA establecieron nueve comités y acordaron un calendario por vía expedita de reuniones y actividades. Los comités han celebrado reuniones sistemáticamente y ahora están preparados para compartir con la comunidad las ideas sobre la solución de la crisis de viviendas, la cual tiene carácter prioritario para los funcionarios del Condado de Miami-Dade. El Grupo de Trabajo de CAHSA está dedicado a integrar al público en la formulación y la recomendación de políticas y procedimientos para viviendas que ofrezcan a los residentes acceso a viviendas módicas de buena calidad.

El sábado 2 de diciembre de 2006, de 7.30 a 2 p.m., en el Campus Miami-Dade Wolfson (300 Northeast 2<sup>nd</sup> Avenue, edificio 3 – Centro de Conferencias Chapman, 2<sup>o</sup> piso), el Grupo de Trabajo de CAHSA celebrará la Cumbre de Vivienda de Miami-Dade. Esta cumbre procura ofrecer una plataforma para que una muestra representativa amplia de la comunidad debata y aborde las recomendaciones formuladas por el Grupo de Trabajo de la Alianza de Estrategias de Viviendas Módicas para la Comunidad (CAHSA). La Cumbre de Vivienda ofrecerá a los asistentes la oportunidad de presentar comentarios e ideas durante las sesiones secundarias de interés actual dirigidas por los miembros del Grupo de Trabajo.

Inscríbase hoy y prepárese para hacer su aporte en la Cumbre de Vivienda del Condado de Miami-Dade. El cupo es limitado, de manera que ¡haga su reserva hoy!

*Si tiene preguntas, sírvase llamar al número de información sobre la Cumbre de Vivienda, 305-375-4619, o consulte:*

*[miamidade.gov/housingsummit](http://miamidade.gov/housingsummit)*

Nombre del comité: Programas de incentivos a empleadores públicos y privados para viviendas

**Declaración de la misión del Comité:** *Evaluar las políticas corrientes que ofrecen incentivos a los empleadores de los sectores público y privado para iniciar programas de viviendas dirigidos a los empleados; si fuera necesario recomendar cambios y crear un plan de acción.*

**Tema 1:** El costo de ser propietario de una vivienda o de alquilar una ha subido más rápidamente que los ingresos en nuestra comunidad. En el Condado de Miami-Dade, los empleadores se encuentran en situación de desventaja cuando compiten para atraer a empleados nuevos o retener a los actuales. Nuestra mano de obra está directamente afectada por la situación actual del mercado de bienes raíces.

**Análisis:** Se necesitan iniciativas que superen la brecha entre el costo de ser propietario o inquilino y los ingresos.

**Recomendaciones:**

1. **Zonas de reordenación comunitaria (CRA, su sigla en inglés):** Las zonas de reordenación comunitaria cuentan con su propia fuente diferencial de financiamiento impositivo, que puede usarse para la vivienda. Únicamente 3% a 5% de la tierra en el Condado de Miami-Dade se encuentra en una zona de reordenación comunitaria. Se podría emplear el financiamiento con incremento de los impuestos (TIF, por su sigla en inglés) para sufragar el costo del terreno o la propiedad, adquirir o rehabilitar propiedades para alquiler o venta de una urbanización. Se podría hacer un llamado a la presentación de solicitudes dirigido a empleadores o urbanizadores para la construcción de viviendas módicas. Se dará prioridad a los posibles inquilinos o propietarios que son empleados de empleadores en las zonas de

reordenación comunitaria o en las zonas geográficas adyacentes (será determinado por la zona de reordenación comunitaria).

2. **Distrito impositivo especial y aranceles sociales:** El Condado explorará la viabilidad de crear una fuente dedicada de financiamiento, como distritos de la comunidad o ingresos generales, en apoyo de un programa de Viviendas subsidiadas por el empleador, que podría usarse como incentivo para el empleador o asistencia directa al empleado (financiamiento directo o de contrapartida).
3. **Oficina del Tasador de la Propiedad:** El Comité respalda una recomendación para modificar el cálculo del impuesto sobre los bienes mediante una enmienda regulatoria o constitucional estatal para reducir los impuestos sobre la propiedad de alquiler con ingresos limitados. Propuesta realizada por el Comité de cuestiones de impuestos, asistencia, incentivos, reducción y seguros.

El Comité apoya una enmienda reglamentaria o constitucional a los impuestos que se cobran a la comunidad sobre los fideicomisos de terrenos con el objetivo de ayudar a las familias de ingresos bajos y moderados a ser propietarias de una vivienda. Propuesta por el Comité para el mantenimiento del valor módico y la accesibilidad financiera.

4. **Programa para la reducción fiscal, los incentivos y la revitalización comercial:** El Condado usará algunos de los aranceles cobrados por las zonas para empresas en concepto de impuestos sobre equipos y negocios para un programa de viviendas subsidiadas por el empleador. En la actualidad, estos aranceles se destinan a Rentas Generales.
5. **Financiamiento para incentivos federales, estatales y locales:** Los programas de viviendas actuales y futuros financiados con fondos públicos deberán contener un elemento de vivienda subsidiada por el empleador (es decir, la subvención para fines de urbanización comunitaria, el financiamiento de la Alianza para la Inversión en Viviendas, la Alianza Estatal para la Iniciativa de la Vivienda y la sobretasa documental podrían asignarse a cuentas individuales para urbanización [IDA, por su

sigla en inglés] a fin de igualar los incentivos de los empleadores a los empleados destinados a la adquisición de una vivienda).

Sumar la participación de los cabilderos del Condado para investigar y respaldar toda legislación federal y estatal con descuentos impositivos u otros incentivos a los empleadores que beneficiarían a los trabajadores titulares de viviendas. Consultar la legislación propuesta por la senadora Hillary Clinton en relación con el Programa de viviendas subsidiadas por el empleador, y los descuentos impositivos para las viviendas en venta.

**6. Programa comunitario sobre la iniciativa de viviendas para los trabajadores:**

El comité avala la participación del Condado en este programa. Un empleador local ha expresado interés en asociarse con el Condado.

**7. Recomendación para un programa piloto**

Crear y poner en marcha un programa piloto para vivienda con subsidio del empleador financiado por el Condado y dirigido a los empleados del Condado, que podría considerarse modelo para otros empleadores de los sectores público y privado. Puede incluir educación para los compradores de viviendas, contrapartida de cuentas individuales para urbanización o fondos de subsidios.

|  |
|--|
| Nombre del comité: Grupo de trabajo del Alcalde sobre el uso de los terrenos |
|--|

**Declaración de la misión del comité:** *Identificar medios para mejorar el proceso de construcción de viviendas módicas y de viviendas para la población trabajadora económicamente activa. Identificar incentivos y suministrar recomendaciones que faciliten la construcción de viviendas módicas o asequibles y para la población trabajadora económicamente activa en todo el Condado de Miami-Dade.*

**Tema 1: Revisión de seis (6) sitios propiedad del Condado para la construcción de viviendas asequibles.**

**Análisis (resumir los puntos principales):**

En la reunión celebrada el 13 de septiembre de 2006, el Grupo de trabajo del alcalde sobre el uso de los terrenos revisó minuciosamente seis (6) propiedades del Condado mediante el formulario con criterios para la evaluación de sitios y aprobó conceptualmente tres (3) de los sitios para la construcción de viviendas módicas o asequibles.

|   |   |   |
|---|---|---|
| <u>Sitio N<sup>o</sup> 1</u> - 4,9 acres      | <u>Sitio N<sup>o</sup> 3</u> – 1,51 acres | <u>Sitio N<sup>o</sup> 4</u> – 3,84 acres |
| NW 183 <sup>rd</sup> St & 37 <sup>th</sup> Av | 1165 NW 11 <sup>th</sup> St               | 2929 NW 17 <sup>th</sup> St               |
| Ciudad de Miami Gardens                       | Ciudad de Miami                           | Ciudad de Miami                           |

El Grupo de trabajo del alcalde sobre el uso de los terrenos recomienda la liberación de los sitios 1, 3 y 4 para la construcción de viviendas asequibles. Sugiere además la utilización en el futuro de su Formulario con criterios para la evaluación de sitios a fin de evaluar las propiedades para la construcción de viviendas módicas.

**ELEMENTOS DE ACCIÓN (para presentación al Grupo de Trabajo de la CAHSA):**

Situación: Consultar: El Grupo de trabajo del alcalde sobre el uso de los terrenos revisó seis (6) y aprobó tres (3) sitios propiedad del Condado para la construcción de viviendas asequibles con el empleo del Formulario con criterios para la evaluación de sitios.

**Tema 2: Iniciativas de fideicomisos de tierras:** el comité investigó información sobre los fideicomisos de tierras de la comunidad (FTC) en el Condado de Miami-Dade y el Estado de la Florida.

Análisis (resumir los puntos principales): Véase información adjunta: Incentivos a los urbanizadores para la construcción de viviendas módicas - Análisis de los incentivos (27.09.06)

**Fideicomiso de tierras de la comunidad:**

Resolución R-306-03 del Condado de Miami-Dade; Establecimiento del fideicomiso de terrenos de la comunidad, resolución en la que se ordena al administrador del Condado, mediante la Agencia de Vivienda de Miami-Dade, que formule recomendaciones para el establecimiento y la aplicación de un fideicomiso de terrenos de la comunidad; informe pendiente.

El Departamento del Fideicomiso de los Desamparados del Condado de Miami-Dade en su subcomité de CAHSA participante, el Comité para el mantenimiento del valor módico y la accesibilidad financiera, está abordando el tema de los fideicomisos de terrenos de la comunidad.

**ELEMENTOS DE ACCIÓN (para presentación al Grupo de Trabajo de la CAHSA):**

**Situación:** **Consultar:** **Adjunto:** Resolución del Condado de Miami-Dade R-306-03 Establecimiento del fideicomiso de terrenos de la comunidad e Incentivos a los urbanizadores para la construcción de viviendas módicas - Análisis de los incentivos (27.09.06).

**Tema 3: Crear incentivos para aumentar el interés de los urbanizadores en construir viviendas módicas y para los trabajadores.**

Análisis (resumir los puntos principales): **Incentivos a los urbanizadores para la construcción de viviendas módicas - Análisis de los incentivos 27.09.06 Puntos 1-4**

**1. Aranceles para las nuevas urbanizaciones -**

Vivienda para personas de bajos ingresos: exención de los aranceles aplicables a las nuevas urbanizaciones.

Vivienda para personas de ingresos bajos a medianos – exención de un porcentaje (%) de los aranceles aplicables a las nuevas urbanizaciones.

Aumentar la elegibilidad de personas y vecindarios para la exención de los aranceles para las nuevas urbanizaciones.

## **2. Terrenos:**

Terreno propiedad del Condado con nueva zonificación, limpieza y urbanización por parte del Condado.

Recuperación del costo mediante la venta al urbanizador, o

El Condado puede participar en las utilidades del urbanizador.

La participación en las utilidades no constituye realmente un incentivo y puede reducir los rendimientos en los llamados a la presentación de solicitudes.

Depende del proyecto; el Condado negociará las propiedades que se urbanizarán o venderán.

Por ejemplo: 50% de las viviendas en el mercado y 50% de las viviendas módicas – los terrenos se venden a precio reducido; 100% de viviendas módicas – transferencia del terreno sin costo.

Si el terreno es gratuito y se finaliza la urbanización, podría ser conveniente la participación en las utilidades.

## **3. Zonificación:**

Montos reservados de la bonificación por densidad; la cantidad de unidades que el urbanizador construye dependerá de los montos reservados.

Las gradaciones se basan en los montos reservados.

Bonificaciones por densidad para las viviendas destinadas a personas de bajos ingresos; confiere más incentivos para que los urbanizadores de las unidades de viviendas destinadas a personas de bajos ingresos, por ejemplo, subsidien los requisitos de estacionamiento.

Las cuestiones de montos reservados y gradación deberían basarse en la transferencia del terreno a costo reducido o sin costo alguno.

## **4. Asistencia del Condado para la preparación del terreno:**

Los funcionarios y los urbanizadores privados que responden al llamado a presentación de solicitudes analizarán los proyectos y las propiedades.

Incentivo para la construcción de viviendas económicas de alquiler: el terreno se transfiere a costo reducido o sin costo alguno, porque debido al costo del terreno no es redituable para el urbanizador ofrecer unidades para alquiler.

**ELEMENTOS DE ACCIÓN (para presentación al Grupo de Trabajo de la CAHSA):**

**Situación:**

**Consultar:**

**Adjunto INCENTIVOS A LOS URBANIZADORES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS MÓDICAS, Análisis de los incentivos; 27.09.06.**

**Tema 4: Recomendaciones para el proceso de revisión y aprobación: Crear un proceso mejorado de revisión y aprobación para los proyectos de construcción de viviendas módicas.**

Análisis (resumir los puntos principales): Recomendación adjunta de los informes anteriores del comité.

Otros subcomités de la CAHSA están abordando estas cuestiones y presentarán sus recomendaciones para un enfoque más integral de la cuestión.

El liderazgo del Condado comprobará que muchos de los subcomités tienen las mismas ideas con respecto a un proceso mejorado de análisis y aprobación.

El beneficio será que la Junta de Comisionados del Condado observará que muchos subcomités de la CAHSA reiteran la misma preocupación, y esto ayudará a la Junta en su proceso decisorio.

**ELEMENTO DE ACCIÓN ANTERIOR (para presentación al Grupo de Trabajo de la CAHSA):**

**Situación:**

**Consultar:**

**MEJORAS PARA EL PROCESO DE REVISIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS MÓDICAS; adjunto al informe del Comité del Grupo de trabajo del alcalde sobre el uso de los terrenos, con fecha 11 de septiembre de 2006.**

Nombre del comité: Vivienda pública, Sección 8, los desamparados y las personas con necesidades especiales de vivienda

**Declaración de la misión del comité:** *La misión del Comité de vivienda pública, Sección 8, los desamparados y las personas con necesidades especiales de vivienda, de la Alianza de Estrategias de Viviendas Mólicas para la Comunidad (CASHA, su sigla en inglés) es evaluar las políticas actuales que afectan la disponibilidad de viviendas públicas, de la Sección 8, de viviendas para los desamparados y para las personas con necesidades especiales; si fuera necesario, recomendar cambios y formular un plan de acción. El Comité mantuvo una serie de reuniones con la intención de examinar los datos y las políticas actuales que repercuten en áreas de preocupación, evaluar su eficacia y recomendar cambios, mejoras o fortalecimiento.*

### **Entender las necesidades**

- El comité aprobó las siguientes categorías de ingresos: **Ingreso sumamente bajo** (ISB) significa hogares con 30% del ingreso medio del área (ingresos anuales de \$11.750 para una persona, \$16.750 para una familia de cuatro); **ingreso muy bajo** (IMB) significa hogares con 50% del ingreso medio del área (ingresos anuales de \$19.550 para una persona, \$27.950 para una familia de cuatro) e **ingreso bajo (IB)** significa hogares con 80% del ingreso medio del área (ingreso anual de \$31.300 para una persona, \$44.700 para una familia de cuatro). Las personas con ingresos fijos significan en general personas con discapacidad que califica para ingresos suplementarios (SSI, por sus siglas en inglés) e ingresos aproximados a 18% de los ingresos medios del área, muy por debajo de la categoría de ingresos sumamente bajos.
- El Análisis de las necesidades de vivienda por ingresos para 2000-2015 del Departamento de Planificación del Condado de Miami-Dade revela un aumento proyectado de 34.120 hogares de ingresos muy bajos y 21.395 hogares de ingresos bajos. Los hogares de ingresos muy bajos e ingresos bajos requerirán 2.529 y 1.571

unidades por año hasta 2015 y 3.213 y 1.759 unidades por año desde 2015 en cada uno de estos grupos, respectivamente. Las familias con menos de 30% de los ingresos medios están compitiendo por viviendas con los que ganan 50% a 80% del ingreso medio. Según el Análisis de la oferta de viviendas módicas de *Miami Economic Associates*, Distribución de las unidades de alquiler en 2005, sólo 33% de las 310.000 unidades de viviendas actuales son asequibles para las familias de ingresos muy bajos.

- Aproximadamente 5,246 hogares tienen personas infectadas por el VIH/sida y se encuentran en el nivel de pobreza o por debajo de éste con necesidad desesperada de acceder a viviendas subsidiadas. El análisis del Departamento del Fideicomiso de los Desamparados, que data de abril de 2006, revela que 2.247 desamparados o personas sin hogar necesitan viviendas permanentes.
- Los datos dejan en claro que las necesidades de vivienda de la población de ingresos sumamente bajos y muy bajos deben constituir la prioridad del Condado. Se debe hacer más hincapié en la construcción de viviendas para alquiler a fin de abordar las necesidades de viviendas de los hogares de ingresos bajos, muy bajos y sumamente bajos. El hincapié de la política corriente en la propiedad de viviendas ofrece opciones limitadas para las familias cuyo salario se encuentra a 50% del salario medio del área. Se necesitan viviendas de bajo costo, muy subsidiadas para la población de ingresos sumamente bajos, la cual gana hasta 30% de los ingresos medios del área, así como financiamiento complementario de servicios para poblaciones con necesidades especiales. Las políticas deben producir una vivienda con ingresos mixtos que combina la vivienda a la tasa del mercado con subsidios marcados para los muy pobres.

### **Recomendaciones:**

**Planificación maestra para las necesidades de viviendas y la aplicación coordinada**

- El Condado debe aprobar un plan maestro de viviendas con metas de producción y plazos específicos. Los recursos de viviendas deben orientarse hacia la construcción de viviendas atenta a las mayores necesidades y en los lugares en que la respuesta del mercado es más incierta. El plan debe incluir a toda la comunidad en el proceso y aumentar la colaboración entre el Condado y los municipios. El plan deben abordar también mayor coordinación entre las actividades de construcción de viviendas y desarrollo económico, así como la coordinación de los servicios sociales de los vecindarios. Debe promoverse el Plan del Fideicomiso de los Desamparados de Miami-Dade con el propósito de poner punto final a la situación de las personas sin hogar e integrarse al plan de viviendas del Condado.

### **Promoción de la desconcentración, la vivienda justa y la vivienda con ingresos mixtos**

- Las políticas de viviendas deben promover las comunidades integradas: combinar, integrar, incorporar a la corriente principal de la comunidad las viviendas para trabajadores, personas muy pobres y familias de ingresos más altos, poblaciones con necesidades especiales, con la combinación de viviendas a la tasa del mercado con subsidios marcados para los muy pobres.
- Los proyectos deben reflejar las metas de revitalización de los vecindarios, incorporar los usos comerciales y comunitarios y encontrarse en proximidades de medios de transporte (servicio de transporte urbano), empleo, guarderías y servicios médicos y sociales comunitarios.
- Se deberá conceder incentivos a los urbanizadores para las urbanizaciones de ingresos mixtos y uso mixto, que incorporan unidades económicas, accesibles para poblaciones de ingresos sumamente bajos, muy bajos y con necesidades especiales (es decir, los subsidios de capital marcados, las bonificaciones por densidad, las exenciones de aranceles para nuevas urbanizaciones y de otro tipo, los puntos adicionales en procesos de concurso para concesiones de financiación y terrenos del gobierno).

**Preservación de las viviendas módicas actuales**

- Incorporar las recomendaciones de la Comisión de estudio de la vivienda asequible en la Florida sobre la preservación de la vivienda multifamiliar en un plan maestro nacional para la vivienda.
- Mejorar la supervisión a fin de garantizar el cumplimiento de los propietarios con las restricciones salariales para inquilinos durante períodos de accesibilidad financiera.
- Propiciar la desgravación fiscal para los propietarios que deseen mantener propiedades de alquiler económicas.

**Instar a las normas y los diseños de prácticas óptimas**

- Propiciar las características de diseño que creen unidades y servicios atractivos para la fuerza laboral y las familias de ingresos más altos, sin dejar de incorporar unidades económicas para hogares de ingresos bajos, muy bajos y bajos. Incorporar los modelos de diseño de “prácticas óptimas” en las zonas beneficiarias para construir proyectos de vivienda para uso mixto (espacios minoristas, comerciales y comunitarios) e ingresos mixtos. Se promoverán las características de diseño con sostenibilidad (ecológico) y prevención del delito mediante el diseño ecológico.

**Vales para vivienda pública, para elegir la vivienda conforme a la Sección 8 y para alojamiento más atención (S+C, su sigla en inglés)**

- Establecer un grupo asesor para la supervisión, conformado por inquilinos, expertos en viviendas y promotores para abordar las mejoras a los Planes administrativos para vales para viviendas públicas y para opciones de viviendas (HCV, por su sigla en inglés) con hincapié especial en el establecimiento de una tasa máxima de vacantes mensuales, número de unidades accesibles para discapacitados y

procedimientos para la lista de espera posteriormente al Decreto de consentimiento de Adker, como establecimiento de preferencias locales, procesos para pagos e inspección del propietario según los programas de HCV y S+C. Información periódica sobre la situación de las iniciativas del Condado para cumplir el Convenio de cumplimiento voluntario entre el Condado (Agencia de Vivienda de Miami-Dade) y el Departamento de Vivienda y Urbanización (HUD, por su sigla en inglés) de la Sección 504.

- Mejorar las viviendas públicas para las familias que reúnen las condiciones según el Departamento de Vivienda y Urbanización de ingresos más altos, a fin de promover el cumplimiento de las regulaciones sobre la desconcentración de pobreza de conformidad con el Departamento. Las iniciativas de rehabilitación y mantenimiento deben incluir características para la prevención del delito mediante el diseño ecológico a fin de que las propiedades de viviendas públicas actuales ofrezcan mayor seguridad a los residentes.

### **Viviendas para personas con necesidades especiales**

- Expandir los programas de asistencia para el alquiler, con prioridad en las poblaciones con necesidades especiales.
- El financiamiento complementario de servicios debe orientarse hacia las poblaciones con necesidades especiales de una manera que les permita vivir en el entorno comunitario menos restrictivo, con respaldo a la estabilidad de la vivienda a largo plazo (es decir, residencia en viviendas de alquiler con el apoyo de un especialista en estabilidad de la vivienda y servicios comunitarios fuera del sitio).
- Establecer memorandos de entendimiento en los que se dispongan políticas de liberación diseñadas para evitar la falta de vivienda para la población del Departamento Correccional de Florida, las cárceles del Condado de Miami-Dade, el XI Circuito Judicial, el Fideicomiso de Salud Pública, el Departamento de Niños y Familias de la Florida y los establecimientos de salud mental.

- Respalda legislación para ampliar el uso de los pagos de complementación opcional del estado (OSS, por su sigla en inglés) que se usarán en las viviendas comunitarias, no solo en entornos institucionales. Aumentar la cantidad de asistencia disponible como parte del programa de alquiler para “asistencia general” dirigido a personas que aguardan ingresos suplementarios (SSI), programa financiado parcialmente por los pagos retroactivos realizados por el beneficiario.

### **Necesidad ininterrumpida de supervisión mediante la CAHSA**

Ampliar la existencia de la CAHSA otros veinticuatro meses para que siga prestando una función asesora en relación con las estrategias para abordar la crisis de viviendas en el Condado de Miami-Dade y acrecentar su función en la supervisión de las iniciativas de los funcionarios del Condado para aplicar las recomendaciones de la CAHSA.

|   |
|---|
| Nombre del comité: Comité sobre educación e información pública |
|---|

**Misión del comité:** *Evaluar la situación actual de la información pública al alcance de varios distritos electores en el Condado. Organizar los componentes de divulgación pública de la tarea de la CAHSA; si fuera necesario recomendar cambios y formular un plan de acción.*

### **Recomendaciones**

1. El Condado de Miami-Dade debe medir y evaluar anualmente la eficacia de las iniciativas de educación y de información pública sobre viviendas módicas, emprendidas o financiadas por el Condado a fin de incluir: puntos de referencia anuales; instrumentos estandarizados y apoyo técnico.

2. El Condado de Miami-Dade debe poner en marcha una campaña en todo el Condado de información y difusión pública sobre viviendas que comprenda:
  - a. Formulación del mensaje e identificación con la marca
  - b. Producción y distribución de información y materiales educativos
  - c. Publicidad pagada y avisos públicos sobre el servicio
  - d. Actividades de difusión pública de los medios de comunicación
  - e. Grupos focales
  - f. Centro de interlocutores
  - g. Otros servicios por determinar.
  
3. El Condado de Miami-Dade debe establecer un Centro de Servicio con Información sobre Viviendas que ofrezca servicios en el lugar como:
  - a. Obtención de información integrada sobre servicios de viviendas en el condado para consumidores y proveedores.
  - b. Orientación individual a consumidores.
  - c. Asistencia para usar el sitio en la web del Condado sobre viviendas.
  - d. Derivaciones y citas para la inscripción en servicios y programas.

|   |
|---|
| Nombre del comité: Comité de cuestiones de impuestos, asistencia, incentivos, reducción y seguros de la propiedad |
|---|

**Declaración de la misión del comité:** *Trabajar dentro de la estructura dispuesta por la Oficina del Tasador de la Propiedad a fin de evaluar la naturaleza de las reglamentaciones corrientes para el uso de la tierra y la posibilidad de iniciar la mitigación de la valuación de la propiedad para propietarios de unidades de viviendas módicas y para la fuerza laboral; también abordar la cuestión de la asequibilidad del seguro.*

### **Recomendaciones**

- Recomendar la comercialización y la promoción del reglamento sobre la moratoria del impuesto sobre bienes para los propietarios de viviendas de edad avanzada con ingresos bajos (permite la moratoria de los impuestos sobre bienes para los propietarios de 65 años de edad o más cuyos ingresos del hogar son de aproximadamente \$24.000).
- Recomendar la revisión de ordenanzas locales para permitir que las propiedades de alquiler multifamiliares califiquen para la reducción del impuesto sobre bienes en zonas para empresas. En las regulaciones de la Florida se considera que las propiedades de alquiler multifamiliares son empresas.
- Recomendar la revisión de las ordenanzas locales para eliminar la posibilidad que tienen los propietarios y los prestamistas en diferentes programas de asistencia financiera para vender a valor de mercado las propiedades de vivienda módicas a compradores no calificados. El empleo de una restricción sobre el uso de terrenos del gobierno legalmente suficiente para limitar la propiedad a viviendas económicas y para trabajadores durante un período de años ayudará a conservar el inventario de propiedades económicas y para trabajadores y permitirá al Tasador de la Propiedad del Condado considerar los

efectos de esta restricción sobre el uso del terreno en el valor de la propiedad para los fines de la valuación.

- Recomendar a la Comisión del Condado que inste al Cuerpo Legislativo Estatal a que apruebe legislación para eliminar la "laguna" por la que actualmente se permiten ciertas transferencias (acciones o participaciones en sociedades) de los bienes raíces sin una escritura registrada. Tal cambio legislativo conllevará, en términos relativos, mayores ingresos para el sector de las viviendas módicas y para los trabajadores mediante la asignación del Estado de impuestos sobre los sellos documentales y la sobretasa por el sello documental cobrada por el Condado.
- Recomendar a la Comisión del Condado que inste al Cuerpo Legislativo Estatal a considerar el concepto de un programa de moratoria del impuesto sobre bienes para los propietarios de edificios de apartamentos que satisfacen ciertos umbrales de tasas de alquiler y las normas de mantenimiento de la propiedad, en un intento por instar a la conservación. Los pagos anuales del impuesto sobre los bienes serán limitados y el saldo se acumulará hasta el momento de venta de la propiedad calificada o la modificación del uso a una base del mercado.
- Recomendar a la Comisión del Condado que inste al Cuerpo Legislativo Estatal a aprobar legislación por la que se autorice a los organismos gubernamentales apropiados a aceptar cláusulas restrictivas por las que se limite el uso de la propiedad durante 10 o más años a viviendas económicas y para trabajadores. Durante el período de vigencia de las disposiciones, la propiedad será valuada para fines del impuesto inmobiliario exclusivamente sobre la base del uso actual. Del mismo modo que con las disposiciones actuales sobre "servidumbre para la conservación", la violación de las disposiciones implicará el pago por parte del propietario de los impuestos reducidos más las multas y los intereses.
- Recomendar a la Comisión del Condado que inste al Cuerpo Legislativo Estatal a aprobar legislación por medio de la cual se expanda la capacidad de *Citizens Property Insurance Corp.* de distribuir el riesgo de pérdida y aceptar las políticas para vendavales en todo el Estado de la Florida, independientemente de la

ubicación geográfica de una propiedad. Además, ampliar y afianzar los programas estatales actuales para asistencia a la mitigación a fin de incluir las propiedades multifamiliares.

|   |
|---|
| Nombre del comité: Recopilación y análisis de datos |
|---|

**Declaración de la misión del comité:** *Identificar y evaluar la eficacia de las fuentes de datos corrientes, con hincapié en las cuestiones de vivienda en el Condado de Miami-Dade. Si fuera necesario, se hará un análisis adicional a fin de dar un nuevo marco al contexto de la deficiencia de viviendas en el Condado de Miami-Dade. Responder a solicitudes de datos de los comités de la CAHSA.*

### **Recomendaciones**

- Se recomienda la continuidad de la página en la web del Centro de datos sobre viviendas. La página en la web será un centro integrado de datos sobre viviendas.
- La recolección y el mantenimiento de estos datos continuará siendo responsabilidad de la Sección de Investigación del Departamento de Planificación y Zonificación.

Se recomiendan los siguientes procedimientos para la recolección de datos:

- A. Se deberá seguir generando, manteniendo y poniendo a disposición información sobre las características socioeconómicas de las viviendas actuales e históricas obtenidas del censo de los Estados Unidos (condiciones, tenencia, etc.) y sus actualizaciones (es decir, la Encuesta Estadounidense de Comunidades) a través del sitio en la web del Centro de Datos sobre Viviendas.

- B. A fin de observar dónde ocurre el crecimiento en el mercado de viviendas, se tabularán y presentarán trimestralmente los datos obtenidos de los aranceles para las nuevas urbanizaciones.

La información sobre los aranceles para las nuevas urbanizaciones ofrece una medida más precisa de la posibilidad de la construcción real de un proyecto propuesto en comparación con permisos para viviendas. El pago del arancel para las nuevas urbanizaciones revela el compromiso del urbanizador con la construcción del proyecto.

- C. Se tabularán y presentarán trimestralmente los datos sobre las ventas residenciales de los archivos del Tasador de la Propiedad, así como los datos de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Florida.
- D. Se generará y publicará semestralmente información sobre la cantidad y la ubicación de viviendas subsidiadas por el gobierno (cuadros y mapas).
- E. Se incluirán y actualizarán periódicamente enlaces a otras fuentes de información (es decir los centros de investigación nacionales y locales, las organizaciones sin fines de lucro, etc.) en la página en la web del Centro de Datos sobre Viviendas. Esto podría incluir informes y estudios con soluciones a cuestiones de asequibilidad de la vivienda.

|   |
|---|
| Nombre del comité: Comité para el mantenimiento del valor módico y la accesibilidad<br>financiera |
|---|

(Incluye Servicios de Apoyo a la Vivienda y el Fideicomiso de Terrenos de la Comunidad)

**Declaración de la misión del comité:** *Formular recomendaciones que creen una estrategia de intervención para:*

- a. *mantener el valor módico y, por lo tanto, la cualidad de asequible de la unidad de vivienda (y, si fuera apropiado la estructura para el mantenimiento de la construcción de la vivienda)*
- b. *crear un sistema de servicios y políticas complementarias a fin de mantener al propietario u ocupante de la vivienda “en el lugar” en momentos de crisis económica.*

**Tema 1: Aspectos del valor módico y la accesibilidad financiera - Cláusulas restrictivas de los bienes raíces sobre documentación de la propiedad y financiamiento – Recomendaciones**

- Las ordenanzas y las resoluciones de la Junta de Comisionados del Condado en las que se aborda la vivienda deben contar con una declaración clara que la política del Condado de Miami-Dade en temas de propiedad o fondos públicos es que todo uso de esos fondos debe tener un propósito claro que va más allá de la mera promoción de la asequibilidad de las viviendas e incluye la **preservación** del valor módico de las viviendas.
- Todo uso de la propiedad o la financiación pública para transacciones de viviendas asequibles debe contener de manera apropiada restricciones sobre la propiedad que mantienen y conservan los aspectos de asequibilidad de los bienes raíces.
- A fin de alentar a la gente a crear equidad y aprovechar las oportunidades para mejorar su vida, se considerará un mecanismo para compartir la valorización de la propiedad así como restricciones para su uso y transferencia.
- La aplicación de las restricciones sobre la propiedad necesita supervisarse y mejorarse (se reconoce el Condado de Miami-Dade, el Estado de la Florida o el Gobierno Federal están supervisando el cumplimiento de algunos de los proyectos más grandes, en especial las construcciones para alquiler con varios programas de subsidios y acuerdos regulatorios). Los abogados y las empresas

de títulos necesitan estar mejor preparadas. Las compañías de seguros de títulos podrían solicitar a los agentes a cargo de los títulos que adjunten a los compromisos de títulos todos los documentos sobre las restricciones a la propiedad. La ley estatal puede modificarse a fin de establecer restricciones para que se señale mejor el uso de la propiedad y solicitar a los empleados del Condado que alerten también al momento del registro de tales documentos.

- Dentro de la Agencia de Vivienda, puede crearse una oficina (o nombrarse a un funcionario) de observancia en materia de viviendas con la responsabilidad de supervisar y hacer cumplir las normas sobre aplicación de la accesibilidad financiera y las restricciones.

## **Tema 2: Aspectos del valor módico y la accesibilidad financiera - Fideicomisos de tierras de la comunidad para los bienes raíces – Recomendaciones:**

- El administrador del Condado debe poner en vigor inmediatamente la resolución N° R-306-03 y, si corresponde, comenzar el proceso de creación de un fideicomiso de tierras de la comunidad para el Condado de Miami-Dade.
- El Condado de Miami-Dade debe analizar la eficacia de establecer un fideicomiso de tierras de la comunidad vecinal que cubrirá el área de proyectos de vivienda en Scott/Carver y todo otro vecindario en el que el Condado es propietario (o podría poner bajo su control) de una cantidad considerable de propiedad urbanizable.
- Proporcionar los fondos apropiados y asegurar la gestión estable de todo fideicomiso de tierras de la comunidad creado para mantenerse como una entidad viable capaz de preservar el valor módico y la accesibilidad financiera de la propiedad bajo su control y sus residentes.

**Tema 3: Aspectos del valor módico y la accesibilidad financiera - Asociaciones de propiedades – Recomendaciones:**

- Como parte de un proceso de aprobación de un proyecto de viviendas módicas cuando la estructura de construcción planificada comprende una asociación para el mantenimiento de la propiedad y se usan fondos del Condado de Miami-Dade como parte de la financiación, se depositará en garantía una cantidad suficiente de dinero destinada a cubrir los costos del mantenimiento de la propiedad en áreas comunes (según se especifica en los documentos de la asociación) durante un período de tiempo satisfactorio. Este puede ser un requisito del urbanizador o una subvención directa para la operación que se extiende a una asociación comunitaria.
- La capacitación para el fortalecimiento de la capacidad en pos de una gobernanza eficaz dirigida a los directores de la asociación y a los residentes de la comunidad será responsabilidad del urbanizador antes del traspaso de la asociación a los residentes. No hacerlo puede considerarse incumplimiento si el Condado de Miami-Dade tiene un derecho prendario o estipulaciones sobre la propiedad.
- Se realizará un examen de la legislación de la Florida que rige las asociaciones comunitarias en las construcciones de viviendas con el propósito de determinar si se necesitan cambios a fin de codificar los elementos de acción recomendados que se mencionaron anteriormente. En esto se incluirá una oficina con los fondos y la dotación de personal adecuados del defensor del pueblo estatal que tendrá a su cargo la instrucción de la dirección de la asociación y la investigación de abusos.
- Inspecciones continuas de las estructuras y las certificaciones estructurales periódicas para cumplimiento del código de la vivienda.

- Recomendación de MINORÍAS: Los aranceles de la asociación pueden incluirse en el depósito en garantía del pago hipotecario de un propietario de vivienda. Esto puede hacerse por cierto cuando uno de los acreedores hipotecarios es el Condado de Miami-Dade o sus instituciones.

**Tema 4: Aspectos del valor módico y la accesibilidad financiera – Sostenibilidad de los residentes – Recomendaciones:**

- El Condado de Miami-Dade financiará los servicios de gestión de los casos de propiedad de viviendas después del cierre en toda asociación comunitaria (como un fideicomiso de tierras de la comunidad) creada como parte de una urbanización de viviendas económicas que usa los recursos de financiación o el terreno del Condado de Miami-Dade. Los fondos emanados de sobrecargos y de rentas generales que se están usando en la actualidad para clases sobre la propiedad de viviendas previas al cierre pueden usarse también para el seguimiento posterior al cierre.
- Las subvenciones y préstamos actualmente disponibles para artículos como persianas contra huracanes o contraventanas pueden extenderse para otros usos como eliminación de moho, violaciones del código de la vivienda, etc. Puede establecerse un fondo de emergencia o en fideicomiso para la reparación de viviendas sufragado por fondos de ingresos generales, subvenciones disponibles, y un sobrecargo sobre los permisos para edificios.
- El Condado de Miami-Dade (posiblemente con otros organismos o fundaciones de la comunidad) podría establecer un programa de cuentas individuales para urbanización que podrían destinarse a los gastos posteriores al cierre (es decir, muebles, reparaciones de emergencia, pagos hipotecarios en caso de una crisis económica).

**Tema 5: Otros temas de análisis**

El comité no tuvo tiempo para considerar tres temas esenciales: requisitos para la indulgencia de préstamos, cierres de parques para casas rodantes y estrategias económicas obligatorias como control de alquileres y programas para la estabilización del alquiler. Se recomienda que estos temas se estudien en mayor detalle a fin de analizar las posibles medidas que se tomarán.

Nombre del comité: Alquiler, titularidad de viviendas y rehabilitación

(comprende viviendas para la población trabajadora económicamente activa)

**Declaración de la misión del comité:** *Evaluar las políticas corrientes que repercuten en la disponibilidad de oportunidades de alquiler y propiedad económicas y para los trabajadores así como el potencial de rehabilitación de las unidades existentes; si fuera necesario recomendar cambios y formular el plan de acción.*

**Recomendaciones****Área N° 1: Reestructuración de sistemas**

- El Gobierno del Condado de Miami-Dade debe conferir carácter prioritario a las viviendas para la comunidad.
- Las fuentes actuales y futuras de viviendas módicas deben estar centralizadas en un líder (zar de la vivienda), como un subadministrador del Condado, cuya única responsabilidad será el tema de la vivienda.
- El Condado de Miami-Dade necesita establecer un proceso integral e independiente de supervisión como el establecido para el Fideicomiso de los Desamparados.
- Los directores de departamentos del Condado de Miami-Dade que repercuten en el tema de las viviendas módicas (como WASA, Obras Públicas, DERM, Construcción,

Zonificación y Planificación, Bomberos) serán responsables por el cumplimiento de las metas para la construcción de viviendas módicas.

- Revisar el proceso del llamado a la presentación de solicitudes actual usado para los programas de viviendas de la siguiente manera: 1) Diseñar el llamado a la presentación de solicitudes simplemente en respuesta a las necesidades documentadas de la comunidad; 2) Garantizar la focalización más profunda en los ingresos para las familias que se encuentran a 30% o por debajo del ingreso medio del área (ingreso sumamente bajo).
- Las urbanizaciones económicas que necesiten audiencias públicas pueden obviar el proceso del consejo comunitario y pasar directamente a la Junta de Comisionados del Condado.

## **Recomendaciones**

### **Área N° 2 – Recomendaciones programáticas**

- Crear un mecanismo nuevo y afianzado para la financiación adicional a nivel local de viviendas económicas. Ejemplos: Porcentaje de los aumentos del impuesto ad valorem destinado a un fondo para viviendas módicas; financiamiento con proporciones equitativas; financiamiento de los incrementos impositivos; programa local de asistencia para los alquileres.
- Revisar el proceso de preparación, autorización y aprobación de viviendas módicas de manera que sea contemporáneo, perfeccionado y que no lleve más de 3 meses con sólo un examinador por disciplina.
- Dar prioridad a la creación de viviendas para alquiler económicas nuevas y la conservación de las existentes a fin de combatir la pérdida de unidades de alquiler asequibles en la comunidad.

|                                       |
|---------------------------------------|
| Nombre del comité: Cumbre de Vivienda |
|---------------------------------------|

Declaración de la misión del comité: *Diseñar y organizar la Cumbre de Vivienda del Condado de Miami-Dade como un foro en el que los miembros de la CAHSA presenten su labor a la comunidad y reciban comentarios adicionales de la comunidad para ayudar a guiar las iniciativas futuras de viviendas módicas. Establecer para esta tarea un Cuadro de expertos de alto nivel integrado por personas influyentes de la comunidad.*

## **Recomendaciones**

### **Tema 1: Coordinador de eventos especiales:**

- Formular la descripción del trabajo para el organizador de eventos especiales.
- Establecer el proceso de contratación y selección para el organizador de eventos especiales.
- Utilizar fondos del sector privado para la contratación del organizador de eventos especiales.

### **Tema 2: Cumbre de Vivienda**

- Identificar a los presidentes honorarios de la Cumbre de Vivienda.
- Solicitar contribuciones monetarias de contrapartida a los socios empresariales y a los presidentes honorarios para reforzar los fondos del Condado asignados a la financiación de la Cumbre de Vivienda.
- Los fondos de contrapartida del sector privado pueden donarse a una iniciativa comunitaria para viviendas.
- Debe analizarse el programa de la Cumbre para confirmar los oradores centrales y el formato de los talleres.

**Tema 3: Reuniones regionales:**

- El Comité sobre información y educación pública desearía trabajar en colaboración con el comité para la Cumbre de Vivienda a fin de celebrar las reuniones regionales en los lugares del norte, centro y sur de Miami-Dade.
- El Comité sobre información y educación pública preparará una propuesta conjunta para presentación al Grupo de Trabajo de la CAHSA.

**Tema 4: Comité de alto nivel:**

- Se entregaron borradores de la estructura propuesta para el Comité de Alto Nivel de la Cumbre de Vivienda a los miembros concurrentes.
- Un propósito clave del Comité de alto nivel será establecer un procedimiento para supervisar la aplicación de las recomendaciones y soluciones que aborden los problemas de las viviendas económicas.

**Elementos de acción (para presentación al Grupo de Trabajo de la CAHSA):**

- Autorización para utilizar fondos del sector privado para la contratación del organizador de eventos especiales.
- Propuesta conjunta para que el Comité de la Cumbre de Vivienda y el Comité de Educación Pública moderen las reuniones regionales de la Cumbre.
- Las fechas propuestas para las reuniones regionales son 12, 16 ó 17 de octubre.
- La fecha propuesta para la Cumbre de Vivienda es el sábado 2 de diciembre de 2006.
- El lugar propuesto para la Cumbre de Vivienda es el Campus Wolfson del *Miami-Dade College*, en el downtown.
- Autorización para solicitar contribuciones monetarias de contrapartida a socios empresariales y presidentes honorarios a fin de reforzar los fondos asignados para financiar la Cumbre. Los fondos de contrapartida del sector privado pueden donarse a una iniciativa comunitaria para viviendas.

|   |
|---|
| Recomendaciones de la Oficina de Coordinación |
|---|

- Mejoramiento de la aplicación de la normas sobre Accesibilidad Justa a la Vivienda.
- Inclusión de la accesibilidad en todo programa de incentivos formulado para el valor módico de las viviendas y la accesibilidad financiera para éstas.
- Expansión del programa de rehabilitación para unidades unifamiliares de la Agencia de Vivienda de Miami-Dade de manera que se preste servicio a un mayor número de personas discapacitadas.
- Extensión del programa de rehabilitación para unidades unifamiliares para cubrir a arrendatarios de manera que una persona discapacitada que no tiene los medios para realizar una modificación necesaria, pueda solicitar un préstamo perdonable al Condado. Tal vez se requieran modificaciones para limitar el alcance del trabajo al interior del apartamento o reducir el tamaño del préstamo por debajo de lo que se permite a los titulares de viviendas en el programa existente de rehabilitación de unidades unifamiliares corriente.
- Creación de un punto de origen central para la información sobre viviendas públicas y programas de vales en la zona no constituida en municipio de Miami-Dade y en los muchos municipios que participan en los programas del Departamento de Vivienda y Urbanización.
- Creación de estrategias nuevas dirigidas a ayudar a las personas con discapacidades que ganan menos del 30% de los ingresos medios. Este grupo de personas está creciendo a diferencia del programa de viviendas públicas, que tradicionalmente albergó a muchas de estas personas.
- Formulación de incentivos que insten a los constructores del sector privado que no toman fondos federales a aumentar la accesibilidad en sus proyectos.
- Creación, mediante la Agencia de Vivienda de Miami-Dade, de métodos para suministrar información sobre la accesibilidad en su lista de propiedades en el programa de vales a fin de ayudar a las personas discapacitadas que buscan viviendas módicas.